

平成8年度

住宅着工統計による再建築状況の概要



1. 調査の目的

本調査は、住宅着工統計調査の新設住宅着工戸数のうち、除却を伴う着工戸数について調査することにより、再建築の状況を把握することを目的とするものである。

(1) 住宅の再建築とは、既存の住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工することをいう。

(2) 再建築率とは、新設住宅着工戸数に占める(1)の再建築に係る新設住宅着工戸数の割合をいう。

2. 再建築及び再建築率の定義

3. 調査結果の概要

表-1 三大都市圏別・利用関係別再建築率表

(単位: 戸, %)

区分			新設住宅 着工戸数	再建築戸数	8年度 再建築率	7年度 再建築率	6年度 再建築率
全 国	計		1,630,378	351,328	21.5	21.2	21.7
	持家		636,306	222,839	35.0	33.9	34.4
	賃貸		616,186	100,887	16.4	17.4	18.8
	分譲		352,039	22,470	6.4	7.4	6.7
首都圏	計		435,394	119,760	27.5	27.2	26.8
	持家		131,148	62,983	48.0	46.8	47.1
	賃貸		148,023	40,277	27.2	28.6	28.8
	分譲		147,652	14,501	9.8	11.0	9.4
中部圏	計		183,472	38,335	20.9	19.7	20.3
	持家		83,999	29,943	35.6	33.6	35.0
	賃貸		68,524	7,517	11.0	12.8	12.6
	分譲		29,066	476	1.6	2.5	2.1
近畿圏	計		322,629	56,530	17.5	20.3	19.9
	持家		88,815	31,965	36.0	37.8	38.5
	賃貸		138,937	19,049	13.7	16.9	18.5
	分譲		91,246	4,661	5.1	5.9	5.9
その他	計		688,883	136,703	19.8	18.2	19.3
	持家		332,344	97,948	29.5	27.6	28.5
	賃貸		260,702	34,044	13.1	12.3	13.3
	分譲		84,075	2,832	3.4	4.4	4.6

(注) 再建築戸数は、既存の住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内に着工した新設住宅の戸数である。
再建築率は、再建築戸数を新設住宅着工戸数で除したものである。三大都市圏は次のとおりである。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

表一 2 利用関係別再建築率

	総 計					持 家				
	新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率
61年度	1,399,833	11.9	316,281	—	22.6	479,820	—	144,643	—	30.1
62	1,728,534	23.5	397,281	25.6	23.0	562,705	17.3	175,243	21.2	31.1
63	1,662,616	△ 3.8	377,583	△ 5.0	22.7	496,760	△ 11.7	160,902	△ 8.2	32.4
元	1,672,783	0.6	375,393	△ 0.6	22.4	499,491	0.5	165,579	2.9	33.1
2	1,665,367	△ 0.4	361,190	△ 3.8	21.7	474,375	△ 5.0	164,195	△ 0.8	34.6
3	1,342,977	△ 19.4	299,882	△ 17.0	22.3	447,680	△ 5.6	160,627	△ 2.2	35.9
4	1,419,752	5.7	321,062	7.1	22.6	481,586	7.6	174,732	8.8	36.3
5	1,509,787	6.3	327,819	2.1	21.7	536,908	11.5	185,049	5.9	34.5
6	1,560,620	3.4	338,917	3.4	21.7	580,927	8.2	199,859	8.0	34.4
7	1,484,652	△ 4.9	315,181	△ 7.0	21.2	550,544	△ 5.2	186,608	△ 6.6	33.9
8	1,630,378	9.8	351,328	11.5	21.5	636,306	15.6	222,839	19.4	35.0

表一 3 構造別・利用関係別再建築率表

(単位:戸,%)

区 分		新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	8 年 度 再 建 築 率	7 年 度 再 建 築 率	6 年 度 再 建 築 率
総 計	計	1,630,378	351,328	21.5	21.2	21.7
	持 家	636,306	222,839	35.0	33.9	34.4
	貸 家	616,186	100,887	16.4	17.4	18.8
	分 譲	352,039	22,470	6.4	7.4	6.7
	分 譲					
木 造	計	746,680	185,372	24.8	23.2	24.7
	持 家	488,001	160,328	32.9	31.6	32.6
	貸 家	116,956	19,116	16.3	16.0	18.6
	分 譲	138,501	5,283	3.8	3.7	4.1
	分 譲					
非 木 造	計	883,698	165,956	18.8	19.6	19.2
	持 家	148,305	62,511	42.2	41.2	41.2
	貸 家	499,230	81,771	16.4	17.8	18.8
	分 譲	213,538	17,187	8.0	9.6	8.2
	分 譲					

(注) 再建築戸数は、既存の住宅の全部又は一部を除却し、引続き当該敷地内に着工した新設住宅の戸数である。
再建築率は、再建築戸数を新設住宅戸数で除したものである。

平成8年度の再建築率は、21.5%（新設住宅着工戸数1,630,378戸、再建築戸数351,328戸）と前年度から0.3ポイント増加し、再建築戸数は対前年度比11.5%増となった。

(1) 都市圏別・利用関係別に再建築率をみると

① 全国は21.5%であった。（7年度は21.2%）

利用関係別では、持家が35.0%（7年度は33.9%）、貸家が16.4%（7年度は17.4%）、分譲住宅が6.4%（7年度は7.4%）となっている。

② 首都圏は、27.5%であった。（7年度は27.2%）

利用関係別では、持家が48.0%、貸家が27.2%、分譲住宅が9.8%となっている。

③ 中部圏は、20.9%であった。（7年度は19.7%）

利用関係別では、持家が35.6%、貸家が11.0%、分譲住宅が1.6%となっている。

④ 近畿圏は、17.5%であった。（7年度は20.3%）

利用関係別では、持家が36.0%、貸家が13.7%、分譲住宅が5.1%となっている。

時系列表

(単位:戸,%)

貸 家					分 譲				
新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度 比	再建築 戸 数	対前年 度 比	再建築率
679,426	—	147,237	—	21.7	219,621	—	19,543	—	8.9
887,204	30.6	198,273	34.7	22.3	255,758	16.5	18,748	△ 4.1	7.3
842,098	△ 5.1	191,003	△ 3.7	22.7	298,581	16.7	20,450	9.1	6.8
820,707	△ 2.5	182,308	△ 4.6	22.2	321,740	7.8	21,334	4.3	6.6
767,246	△ 6.5	160,742	△ 11.8	21.0	386,908	20.3	29,366	37.6	7.6
582,236	△ 24.1	115,066	△ 28.4	19.8	272,624	△ 29.5	16,691	△ 43.2	6.1
686,777	18.0	126,310	9.8	18.4	216,572	△ 20.6	12,220	△ 26.8	5.6
651,563	△ 5.1	119,541	△ 5.4	18.3	290,159	34.0	16,550	35.4	5.7
574,151	△ 11.9	107,681	△ 9.9	18.8	377,631	30.1	25,169	52.1	6.7
563,652	△ 1.8	98,192	△ 8.8	17.4	344,666	△ 8.7	25,334	0.7	7.4
616,186	9.3	100,887	2.7	16.4	352,039	2.1	22,470	△ 11.3	6.4

(参 考)

〔一戸建持家〕

(単位:戸,%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	8 年 度 再 建 築 率	7 年 度 再 建 築 率	6 年 度 再 建 築 率
木 造	486,634	159,602	32.8	31.5	32.5
非 木 造	142,823	59,843	41.9	40.7	40.3

〔共同建貸家〕

(単位:戸,%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	8 年 度 再 建 築 率	7 年 度 再 建 築 率	6 年 度 再 建 築 率
木 造	88,143	14,447	16.4	15.3	18.0
非 木 造	487,895	78,463	16.1	17.5	18.6

〔分譲住宅〕

(単位:戸,%)

区 分	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	8 年 度 再 建 築 率	7 年 度 再 建 築 率	6 年 度 再 建 築 率
一 戸 建	147,346	5,586	3.8	3.4	3.9
マ ン シ ョ ン	199,500	16,338	8.2	10.0	8.3

⑤ その他地域は、19.8%であった。（7年度は18.2%）

利用関係別では、持家が29.5%、貸家が13.1%、分譲住宅が3.4%となっている。

(2) 利用関係別・構造別に再建築率をみると

① 持家は、木造が32.9%、非木造が42.2%。

このうち、木造一戸建てが32.8%、非木

造の一戸建てが41.9%。

② 貸家は、木造が16.3%、非木造が16.4%。

このうち、木造の共同建てが16.4%、非木造の共同建てが16.1%。

③ 分譲住宅は、木造が3.8%、非木造が8.0%。

このうち、一戸建てが3.8%、マンションが8.2%。

表一4 平成8年度着工新設住宅

	総 数				持	
	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	8 年 度 再 建 築 率	7 年 度 再 建 築 率	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数
T 総 数	1,630,378	351,328	21.5	21.2	636,306	222,839
1 北海道	74,323	8,408	11.3	11.7	30,310	5,468
2 青 森	16,019	3,803	23.7	25.0	9,945	3,141
3 岩 手	16,344	2,560	15.7	5.0	9,416	1,926
4 宮 城	35,554	10,314	29.0	25.2	12,321	5,500
5 秋 田	12,533	3,733	29.8	29.9	7,631	3,156
6 山 形	12,509	3,803	30.4	25.4	7,352	3,143
7 福 島	23,523	6,534	27.8	20.9	13,575	5,212
8 茨 城	35,109	7,764	22.1	18.7	20,367	7,144
9 栃 木	26,903	5,991	22.3	20.6	14,626	4,714
10 群 馬	26,367	5,371	20.4	20.1	14,687	4,223
11 埼 玉	79,197	21,091	26.6	23.8	32,841	16,150
12 千 葉	74,330	18,258	24.6	21.9	27,937	12,334
13 東 京	169,115	53,788	31.8	33.7	34,789	19,794
14 神 奈 川	112,752	26,623	23.6	23.8	35,581	14,705
15 新 潟	27,214	7,381	27.1	23.3	15,099	6,660
16 富 山	12,501	2,387	19.1	16.8	7,343	2,072
17 石 川	14,338	2,171	15.1	17.1	7,675	1,719
18 福 井	8,541	1,970	23.1	18.2	4,773	1,389
19 山 梨	11,987	2,506	20.9	19.2	6,372	1,853
20 長 野	30,525	6,820	22.3	20.4	16,170	5,582
21 岐 阜	23,610	5,610	23.8	20.3	11,838	4,863
22 静 岡	50,065	12,671	25.3	24.7	27,013	9,913
23 愛 知	85,714	15,757	18.4	18.1	32,683	11,363
24 三 重	24,083	4,297	17.8	15.1	12,465	3,804
25 滋 賀	19,228	4,249	22.1	21.2	9,180	3,506
26 京 都	33,599	8,954	26.6	28.2	12,885	4,858
27 大 阪	118,400	22,826	19.3	18.6	25,623	11,354
28 兵 庫	125,623	15,961	12.7	21.1	30,099	8,670
29 奈 良	15,113	3,104	20.5	16.4	5,476	2,379
30 和 歌 山	10,666	1,436	13.5	10.8	5,552	1,198
31 鳥 取	6,495	1,441	22.2	17.2	3,280	981
32 島 根	6,951	1,654	23.8	16.6	3,844	1,250
33 岡 山	24,709	4,372	17.7	14.4	12,429	3,384
34 広 島	35,416	6,807	19.2	20.2	11,827	3,775
35 山 口	17,130	3,056	17.8	13.1	8,760	2,168
36 徳 島	9,431	2,066	21.9	18.7	4,668	1,551
37 香 川	11,941	2,176	18.2	17.7	6,114	1,790
38 愛 媛	15,968	2,359	14.8	18.6	7,915	1,424
39 高 知	9,033	1,521	16.8	14.3	3,732	985
40 福 岡	60,890	9,665	15.9	16.8	20,681	4,805
41 佐 賀	8,720	2,231	25.6	21.9	4,771	1,750
42 長 崎	15,264	3,622	23.7	20.9	7,203	2,061
43 熊 本	18,396	3,525	19.2	20.5	8,622	2,338
44 大 分	13,924	2,245	16.1	14.7	6,547	1,606
45 宮 崎	13,683	2,741	20.0	19.2	6,705	1,896
46 鹿 児 島	19,753	2,987	15.1	15.8	10,626	1,812
47 沖 縄	16,889	2,719	16.1	14.2	6,958	1,470

都道府県別・利用関係別再建築率表

(単位：戸，%)

家	貸 家			分 譲		
	8 年 度 再 建 築 率	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数	8 年 度 再 建 築 率	新 設 住 宅 着 工 戸 数	再 建 築 戸 数
	35.0	616,186	100,887	16.4	352,039	22,470
	18.0	26,720	2,585	9.7	14,727	136
	31.6	5,158	625	12.1	688	4
	20.5	5,568	519	9.3	1,198	98
	44.6	16,596	4,392	26.5	6,194	367
	41.4	3,599	509	14.1	926	1
	42.8	4,386	648	14.8	536	2
	38.4	7,836	1,193	15.2	1,841	25
	35.1	10,975	583	5.3	3,350	14
	32.2	10,021	1,218	12.2	1,877	42
	28.8	9,305	1,022	11.0	2,088	31
	49.2	20,087	3,351	16.7	25,119	1,378
	44.1	20,573	4,013	19.5	24,318	1,516
	56.9	69,286	24,076	34.7	60,214	8,666
	41.3	38,077	8,837	23.2	38,001	2,941
	44.1	8,850	652	7.4	2,935	19
	28.2	3,879	229	5.9	1,127	30
	22.4	5,189	395	7.6	1,265	9
	29.1	2,930	510	17.4	617	2
	29.1	4,521	593	13.1	993	12
	34.5	11,766	1,197	10.2	2,055	13
	41.1	8,632	642	7.4	2,860	53
	36.7	18,567	2,637	14.2	3,937	26
	34.8	32,986	3,799	11.5	19,377	393
	30.5	8,339	439	5.3	2,892	4
	38.2	6,789	635	9.4	3,026	107
	37.7	12,344	3,419	27.7	7,849	473
	44.3	51,929	9,037	17.4	39,851	2,101
	28.8	59,860	5,198	8.7	34,054	1,824
	43.4	4,923	528	10.7	4,515	155
	21.6	3,092	232	7.5	1,951	1
	29.9	2,858	457	16.0	291	1
	32.5	2,337	359	15.4	381	0
	27.2	10,723	974	9.1	1,253	6
	31.9	14,398	2,531	17.6	8,620	470
	24.7	6,728	795	11.8	1,282	2
	33.2	3,610	502	13.9	1,075	11
	29.3	3,357	323	9.6	2,331	22
	18.0	5,800	764	13.2	2,000	88
	26.4	3,983	511	12.8	1,080	14
	23.2	27,073	4,030	14.9	12,373	704
	36.7	3,237	463	14.3	561	0
	28.6	5,709	1,108	19.4	2,066	330
	27.1	7,235	1,145	15.8	2,426	29
	24.5	5,165	561	10.9	1,808	20
	28.3	5,342	672	12.6	1,421	39
	17.1	7,705	1,019	13.2	1,189	95
	21.1	8,143	960	11.8	1,501	196

表—5 利用関係別（再建築前後で）ごとの増減 (単位：戸)

	総 計				持 家			
	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B - A	B / A	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B - A	B / A
全 国	288,728	351,328	62,600	1.22	238,024	222,839	△15,185	0.94
三大都市圏	172,840	214,625	41,785	1.24	136,490	124,891	△11,599	0.92
首都圏	91,218	119,760	28,542	1.31	69,879	62,983	△6,896	0.90
中部圏	34,678	38,335	3,657	1.11	31,139	29,943	△1,196	0.96
近畿圏	46,944	56,530	9,586	1.20	35,472	31,965	△3,507	0.90
その他地域	115,888	136,703	20,815	1.18	101,534	97,948	△3,586	0.96

貸 家				給 与				分 譲
除 却 戸数A	再建築 戸数B	B - A	B / A	除 却 戸数A	再建築 戸数B	B - A	B / A	再建築 戸数
46,615	100,887	54,272	2.16	4,089	5,132	1,043	1.26	22,470
33,342	66,843	33,501	2.00	3,008	3,253	245	1.08	19,638
19,134	40,277	21,143	2.10	2,205	1,999	△206	0.91	14,501
3,307	7,517	4,210	2.27	232	399	167	1.72	476
10,901	19,049	8,148	1.75	571	855	284	1.50	4,661
13,273	34,044	20,771	2.56	1,081	1,879	798	1.74	2,832

(3) 再建築戸数と除却戸数との関係を見ると

① 再建築するために除却された戸数は、全体で288,728戸、その跡地に再建築された戸数は、351,328戸（1.22倍）であった。

利用関係別では、持家が0.94倍、貸家が2.16倍、給与住宅が1.26倍であった。

② 大都市圏、その他地域別では、首都圏が1.31倍、中部圏が1.11倍、近畿圏が1.20倍、その他地域が1.18倍であった。

(4) 除却住宅を再建築前の利用関係別に除却動機と再建築後の利用関係を対応してみると表—6のとおりである。

表—6 利用関係別（再建築前後で）ごとの増減数

再 建 築 前			再 建 築 後	
除却時の利用関係	除却目的及び除却戸数		再建築後の利用関係及び再建築戸数	
持 家	持家を再建築する	224,060	→ 持 家	219,712
	貸家 "	8,386	→ 貸 家	50,750
	給与住宅 "	446	→ 給 与 住 宅	1,057
	分譲住宅 "	5,132	→ 分 譲 住 宅	11,965
	小 計	238,024	→ 小 計	283,484
貸 家	持家を再建築する	9,110	→ 持 家	3,093
	貸家 "	31,425	→ 貸 家	49,341
	給与住宅 "	284	→ 給 与 住 宅	518
	分譲住宅 "	5,796	→ 分 譲 住 宅	8,575
	小 計	46,615	→ 小 計	61,527
給 与 住 宅	持家を再建築する	126	→ 持 家	34
	貸家 "	345	→ 貸 家	796
	給与住宅 "	2,608	→ 給 与 住 宅	3,557
	分譲住宅 "	1,010	→ 分 譲 住 宅	1,930
	小 計	4,089	→ 小 計	6,317
合 計		288,728	→ 合 計	351,328

(例) 貸家を再建築する目的で除却された持家の戸数8,386戸、その跡地に建てられた貸家の戸数は50,750戸